

XLVII RÖMERBERG



Objektnummer: 5738/3010

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,70 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	44,72 m²
Keller:	11,90 m²
Kaufpreis:	1.899.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

T +43 732 66 51 80
H +43 664 461 54 45

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







XLVII RÖMERBERG



ETAGE 1

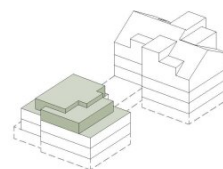
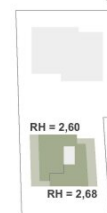
ENTRÉE	9,77 m²
WC	2,25 m²
ARBEITEN	5,81 m²
ESSEN / KOCHEN / WOHNEN	38,63 m²
AR	3,35 m²

ETAGE 2

ENTRÉE	4,52 m²
AR	3,04 m²
FLUR	7,55 m²
SCHLAFEN	15,80 m²
MASTERBAD	11,61 m²
ZIMMER	11,76 m²
BAD	9,32 m²
BIBLIOTHEK	13,18 m²
WC	3,11 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT

BALKON / TERRASSE ETAGE 1	87,62 m²
BALKON / TERRASSE ETAGE 2	102,91 m²
TERRASSE 1 DACH	5,15 m²
TERRASSE 2 DACH	9,06 m²
GRÜNDACH 1	16,62 m²
GRÜNDACH 2	12,13 m²
HOCHBEETE	15,97 m²
KELLERABTEIL	11,90 m²



Raiffeisen Immobilien
Bogenfeld Architektur

ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Planblatt optimiert für Ausdruck DIN A3. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Für Möbelbestellungen unbedingt Naturmaß nehmen. Sämtliche Maße, Raumhöhen und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten. Eigengärten werden entsprechend des Architekturkonzeptes mit Pflanzen gestaltet; alle auf den Balkonen und Terrassen grafisch dargestellten Pflanzen sind jedoch nicht im Verkauf enthalten.

GARTENHAUS, TOP 11

VERKAUFSPLAN

M 1:100

REISETBAUER
IMMOBILIEN



ETAGE 1

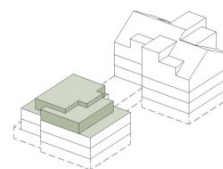
ENTRÉE	9,77 m²
WC	2,25 m²
ARBEITEN	5,81 m²
ESSEN / KOCHEN / WOHNEN	38,63 m²
AR	3,35 m²

ETAGE 2

ENTRÉE	4,52 m²
AR	3,04 m²
FLUR	7,55 m²
SCHLAFEN	15,80 m²
MASTERBAD	11,61 m²
ZIMMER	11,76 m²
BAD	9,32 m²
BIBLIOTHEK	13,18 m²
WC	3,11 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT

BALKON / TERRASSE ETAGE 1	87,62 m²
BALKON / TERRASSE ETAGE 2	102,79 m²
TERRASSE 1 DACH	5,15 m²
TERRASSE 2 DACH	9,06 m²
GRÜNDACH 1	16,62 m²
GRÜNDACH 2	12,13 m²
HOCHBEETE	15,97 m²
KELLERABTEIL	11,90 m²



Objektbeschreibung

XLVII RÖMERBERG – EXKLUSIVES WOHNEN IN EINEM DER SCHÖNSTEN VILLENVIERTEL VON LINZ

Willkommen am Römerberg – einer der begehrtesten Wohnadressen von Linz.

Mit dem Neubauprojekt **XLVII Römerberg** entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble, das modernen Wohnkomfort, architektonische Eleganz und eine der attraktivsten Lagen der Stadt vereint. Eingebettet in das traditionsreiche Villenviertel und umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und unmittelbarer Stadtnähe.

Insgesamt entstehen lediglich **11 exklusive Eigentumswohnungen**, verteilt auf zwei harmonisch gestaltete Gebäude – das urbane **Stadthaus** und das **Gartenhaus**, das moderne Architektur mit einer naturnahen verbindet. Großzügige Fensterflächen, durchdachte Grundrisse und überdurchschnittliche Raumhöhen schaffen lichtdurchflutete Wohnräume mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Von ausgewählten Wohnungen eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf den Pöstlingberg und die Dächer der Stadt. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Freinbergpark, der historischen Altstadt, dem Linzer Schloss sowie zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angeboten.

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf Komfort, Energieeffizienz und hochwertige Materialien gelegt. Die Ausstattung überzeugt durch zahlreiche exklusive Details:

- Fußbodenheizung und Stützkühlung in allen Wohnungen
- je Split-Level nur ein exklusiver Wohnungseingang

- Überdurchschnittliche Raumhöhe
- Fußbodenheizung und Stützkühlung in allen Wohnungen
- Klimageräte in den Penthouse-Wohnungen
- Smart-Home-System für Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz
- Elektrischer Sonnenschutz
- Großzügige Freiflächen mit Terrassen, Balkonen oder Eigengärten
- Zwei hochwertige Ausstattungslinien zur Auswahl
- Individuelle Sonderwünsche nach Möglichkeit umsetzbar
- Umfangreiche Begrünung und gewachsener Baumbestand

XLVII Römerberg – für Menschen, die das Besondere suchen und Wohnen neu definieren möchten.

DAS GARTENHAUS

Das Gartenhaus vereint moderne Architektur mit einer großzügigen Freiraumgestaltung und bietet ein Wohnambiente, das Ruhe und Privatsphäre in den Mittelpunkt stellt. Durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattungsdetails und die harmonische Einbindung in die begrünte Anlage schaffen ein besonderes Wohngefühl.

Die exklusive Penthouse-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet großzügige Wohnflächen mit außergewöhnlichen Freiräumen. Auf ca. 140 m² Wohnfläche bietet die 3-Zimmer-Wohnung ein einzigartiges Wohnkonzept mit direktem Zugang zum privaten Dachgarten.

Bereits auf der Wohnebene stehen eine großzügige Terrasse bzw. Balkonfläche von insgesamt ca. 87,62 m² zur Verfügung. Über die zweite Ebene erschließt sich der beeindruckende Dachgarten mit weiteren Freiflächen von rund 102,79 m², ergänzt durch zwei Dachterrassen mit ca. 5,15 m² und ca. 9,06 m².

Zusätzliche Gründachflächen mit ca. 16,62 m² und ca. 12,13 m² sowie integrierte Hochbeete mit insgesamt ca. 15,97 m² unterstreichen den außergewöhnlichen Charakter dieser Immobilie und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern von Linz.

RAUMAUFTEILUNG

ETAGE 1

Entrée: 9,77 m²

Wohnen / Essen / Kochen: 38,63 m²

Arbeiten: 5,81 m²

Abstellraum: 3,35 m²

WC: 2,25 m²

ETAGE 2

Entrée: 4,52 m²

Bibliothek: 13,18 m²

Zimmer: 11,76 m²

Schlafen: 15,80 m²

Masterbad: 11,61 m²

Bad: 9,32 m²

WC: 3,11 m²

Abstellraum: 3,04 m²

Flur: 7,55 m²

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap